

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ Фонду державного майна
України

_____ № _____

**Порядок виконання контрольних функцій у сфері оренди
державного майна**

I. Загальні положення

1. Цей Порядок встановлює механізм організації та здійснення контролю за виконанням умов договорів оренди та за використанням майна, переданого в оренду.

2. Контрольними заходами у сфері оренди державного майна є:

постійний контроль за виконанням умов договору оренди та використанням майна, переданого в оренду (далі – постійний контроль);

періодичний комплексний контроль за виконанням умов договору оренди та використанням майна, переданого в оренду (далі – періодичний комплексний контроль);

позаплановий контроль за виконанням умов договору оренди та використанням майна, переданого в оренду (далі – позаплановий контроль).

3. Під час здійснення постійного контролю їх учасники керуються Конституцією України, законами України, актами Президента України та Кабінету Міністрів України, цим Порядком та договором оренди.

Розділ II. Постійний контроль

1. Постійний контроль здійснюється:

а) балансоутримувачем – за використанням об'єкта оренди;

б) орендодавцем – за виконанням умов договору оренди.

2. Під час здійснення контрольних заходів балансоутримувачем перевіряється:

2.1 Документально:

надходження плати за оренду державного майна до балансоутримувача (щомісяця);

виконання договору відшкодування витрат на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг орендарю (щомісяця).

2.2 З оглядом об'єкта оренди:

використання орендованого майна відповідно до призначення (якщо цільове використання визначено договором оренди);

належний (технічний) стан об'єкта оренди (перебування об'єкта у стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу);

відповідність займаної орендарем площі об'єкта оренди до визначеної у акті приймання-передачі орендованого майна;

режим використання орендованого майна, у разі якщо він передбачений договором оренди.

У разі якщо об'єкт оренди розташований не за місцезнаходженням балансоутримувача перевірка проводиться не рідше одного разу на рік.

3. Під час здійснення постійного контролю орендодавцем перевіряється: надходження плати за оренду державного майна до державного бюджету (щомісяця);

наявність чинного договору страхування об'єкта оренди;

відомості щодо відповідності орендаря вимогам частини третьої статті 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

4. У разі виявлення порушень за результатами здійснення постійного контролю балансоутримувачем/орендодавцем складається акт.

Розділ III. Періодичний комплексний контроль

1. Періодичний комплексний контроль здійснюється за ініціативою орендодавця або балансоутримувача за участю уповноважених представників орендодавця, орендаря та балансоутримувача (уповноваженого органу управління – у разі оренди єдиного майнового комплексу державного підприємства, його відокремленого структурного підрозділу).

Орендодавець повідомляє балансоутримувача та орендаря про проведення контрольних заходів не пізніше ніж за 10 календарних днів до їх проведення.

Представники відповідного уповноваженого органу управління можуть залучатися до здійснення контрольних заходів щодо нерухомого майна за ініціативи орендодавця або наявності відповідної умови у договорі оренди.

Орендодавець повідомляє уповноважений орган управління про проведення контрольних заходів не пізніше ніж за 10 календарних днів до їх проведення.

2. З метою забезпечення проведення контрольних заходів орендодавці можуть надсилати запити органам державної влади та органам місцевого самоврядування для отримання інформації з питань щодо виконання орендарем зобов'язань, передбачених договором оренди.

Відповіді на запити відповідні органи державної влади та органи місцевого самоврядування надають у строки, визначені у запиті.

3. Періодичний комплексний контроль здійснюється згідно з щорічним планом-графіком, який затверджується наказами орендодавця, не частіше ніж раз на три роки протягом строку дії договору оренди, але не пізніше ніж за два місяці до припинення договору оренди.

У плані-графіку зазначаються договір оренди, об'єкт оренди, дані орендаря та орієнтовний строк проведення контрольних заходів.

4. Орендар має забезпечити доступ на об'єкт оренди уповноваженим представникам орендодавця, балансоутримувача, уповноваженого органу управління.

5. Під час здійснення періодичного комплексного контролю перевіряються:

використання орендованого майна відповідно до призначення (якщо цільове використання визначено договором оренди);

належний (технічний) стан об'єкта оренди;

наявність/відсутність суборенди (у разі наявності суборенди погодження її з орендодавцем);

відповідність займаної орендарем площі об'єкта оренди до визначеної у акті приймання-передачі орендованого майна;

використання амортизаційних відрахувань (при оренді єдиного майнового комплексу);

здійснення невід'ємних поліпшень та проведення капітального ремонту, з врахуванням згоди орендодавця на проведення відповідних видів робіт;

виконання умов договору оренди, запропонованих уповноваженим органом управління під час погодження передачі майна в оренду;

виконання інших умов договору оренди.

6. У процесі проведення періодичного комплексного контролю використовуються документи, які можуть підтверджувати виконання умов договору оренди або використання орендованого майна.

Такими документами можуть бути:

матеріали щодо використання амортизаційних відрахувань (у разі передачі в оренду єдиного майнового комплексу);

договори страхування орендованого майна;

матеріали щодо списання орендованого майна;

платіжні та інші документи, в яких можуть міститися необхідні для проведення перевірки відомості.

Документи мають бути належним чином оформлені та не мати виправлень, пропущених сторінок.

7. Орендар забезпечує достовірність поданих документів щодо виконання договірних зобов'язань.

8. За результатами здійснення періодичного комплексного контролю складається акт, що містить інформацію за напрямками, визначеними у пункті 5 цього розділу, а також опис виявлених порушень умов договору оренди та використання орендованого майна.

Акт складається орендодавцем у довільній формі у кількості по одному примірнику для кожної із залучених до контролю сторін і підписується його учасниками.

9. До акту зі здійснення періодичного комплексного контролю виконання умов договору оренди додаються документи (завірені відповідно до вимог

чинного законодавства копії), які підтверджують стан виконання умов договору оренди.

10. У разі недопущення на об'єкт оренди уповноважених представників орендодавця, балансоутримувача та уповноваженого органу управління для здійснення контролю цей факт підтверджується актом складеним орендодавцем у довільній формі та підписаний особами залученими до перевірки.

Акт складається у двох примірниках, один з яких у день складання надсилається орендарю а інший зберігається у орендодавця.

11. Недопущення на об'єкт оренди уповноважених представників орендодавця, балансоутримувача та уповноваженого органу управління є підставою для ініціювання розірвання договору оренди.

Розділ IV. Позаплановий контроль

1. Позаплановий контроль здійснюється у разі надходження відповідного доручення Уряду, звернення органу управління з відповідним обґрунтуванням або звернення правоохоронних органів за участю уповноважених представників орендодавця, орендаря та балансоутримувача (уповноваженого органу управління – у разі оренди єдиного майнового комплексу державного підприємства, його відокремленого структурного підрозділу). Крім того, до перевірки можуть залучатись представники правоохоронних органів.

З ініціативою про здійснення позапланової перевірки до орендодавця може звернутися орендар за власним бажанням.

Представники відповідного уповноваженого органу управління можуть залучатися до здійснення контрольних заходів щодо нерухомого майна за ініціативи орендодавця.

2. Позаплановий комплексний контроль здійснюється по питаннях, визначених пунктом 5 розділу III Порядку, та порушених у відповідних дорученнях Уряду, зверненнях органу управління з відповідним обґрунтуванням, зверненнях правоохоронних органів або зверненні орендаря.

3. З метою забезпечення контрольних заходів орендодавці можуть надсилати запити органам державної влади та органам місцевого самоврядування для отримання інформації з питань щодо виконання орендарем зобов'язань, передбачених договором оренди.

Відповіді на запити відповідні органи державної влади та органи місцевого самоврядування надають у строки, визначені у запиті.

4. За результатами здійснення позапланового комплексного контролю орендодавцем складається акт у довільній формі у кількості по одному примірнику для кожної із залучених до контролю сторін і підписується його учасниками.

5. У разі недопущення на об'єкт оренди уповноважених представників орендодавця, балансоутримувача, уповноваженого органу управління та інших залучених до перевірки осіб для здійснення контролю цей факт підтверджується актом складеним орендодавцем у довільній формі та підписаний особами залученими до перевірки.

Акт складається у двох примірниках, один з яких у день складання надсилається орендарю а інший зберігається у орендодавця.

6. Недопущення на об'єкт уповноважених представників орендодавця, балансоутримувача, уповноваженого органу управління та інших залучених до перевірки осіб є підставою для ініціювання розірвання договору оренди.

Розділ VI. Дії за результатами проведення перевірок

1. Акт складений за результатами постійного контролю, періодичного комплексного контролю чи позапланового контролю підписаний особами, які проводили перевірку, надається орендарю або його законному представнику, який зобов'язаний його підписати.

У разі незгоди орендаря з висновками акту такий орендар зобов'язаний підписати такий акт перевірки із запереченнями, які він має право надати разом з підписаним примірником акту. До заперечень додаються належним чином завірені документи у разі їх наявності.

Заперечення розглядаються орендодавцем у порядку розгляду звернень визначених Закон України від 02.10.1996 № 393/96-ВР «Про звернення громадян».

2. У разі відмови орендаря або його законних представників від підписання акту орендодавцем складається відповідний акт, що засвідчує факт такої відмови, який підписується всіма учасниками перевірки.

3. Один примірник акту складений за результатами постійного контролю, періодичного комплексного контролю чи позапланового контролю у день його підписання або відмови від підписання вручається або надсилається орендарю чи його законному представнику.

Документи вважаються належним чином врученими, якщо вони надіслані рекомендованим листом з повідомленням про вручення за місцезнаходженням орендаря або особисто вручені орендарю (його представнику) при цьому орендар (його представник) на примірнику акту орендодавця вказує дату вручення.

4. У ході постійного контролю балансоутримувач повідомляє орендодавця (у випадку укладення тристороннього договору) протягом 3 робочих днів з дня складання акту перевірки про виявлені порушення та передає заперечення до акту перевірки у разі їх наявності.

5. У разі виявлення порушення умов договору оренди або використання майна, переданого в оренду, орендар має вжити заходів щодо їх усунення протягом 30 днів від дати отримання орендарем відповідного акту про наявність порушень у ході здійснення постійного контролю, комплексного періодичного контролю чи позапланового контролю.

6. У разі якщо протягом зазначеного строку орендар не усунув порушення умов договору оренди та/або використання майна, орендодавець/балансоутримувач вживає відповідних заходів згідно з вимогами чинного законодавства.

Директор Департаменту